



PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN *BUILD IT BACK* DE NYC  
Más fuerte y más seguro

Guía para el solicitante del Programa de  
Reconstrucción *Build It Back*  
de la Ciudad de Nueva York para  
viviendas de 1 a 4 unidades



Versión 1.1

Publicado: 27 de junio de 2014

Aprobado por:

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE LA HRO



WE ARE PLEDGED TO THE LETTER AND SPIRIT OF U.S. POLICY FOR THE ACHIEVEMENT OF EQUAL HOUSING OPPORTUNITY THROUGHOUT THE NATION. WE ENCOURAGE AND SUPPORT AN AFFIRMATIVE ADVERTISING AND MARKETING PROGRAM IN WHICH THERE ARE NO BARRIERS TO OBTAINING HOUSING BECAUSE OF RACE, COLOR, RELIGION, SEX, HANDICAP, FAMILIAL STATUS, OR NATIONAL ORIGIN.

# GUÍA PARA EL SOLICITANTE DEL PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN *BUILD IT BACK* DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

## Índice

1	Resumen del programa .....	1-3
2	Determinación del objetivo nacional .....	2-3
2.1	Ingreso del hogar .....	2-4
2.2	Ingresos a nivel de solicitud .....	2-4
2.3	Verificación del ingreso para viviendas ocupadas por el propietario .....	2-5
2.4	Verificación del ingreso para viviendas ocupadas por arrendatarios .....	2-5
3	Determinación de elegibilidad .....	3-5
3.1	Ubicación en la Ciudad de Nueva York .....	3-5
3.2	Identidad del solicitante .....	3-5
3.3	Titularidad de la propiedad .....	3-6
3.3.1	Edificios propiedad de una cooperativa .....	3-6
3.3.2	Condominios .....	3-6
3.3.3	Casos en los que el propietario de la vivienda es una Entidad y no una Persona .....	3-6
3.4	Ciudadanía o estado de inmigrante calificado .....	3-7
3.5	Residencia principal para viviendas ocupadas por el propietario .....	3-7
3.6	Residencia principal para viviendas ocupadas por arrendatarios .....	3-9
3.7	Cobertura del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones ( <i>National Flood Insurance Program</i> o "NFIP") (si es necesario) .....	3-9
3.8	Daños causados por el Huracán Sandy .....	3-9
3.9	Daños sin reparar causados por el Huracán Sandy .....	3-9
3.10	Tipo de estructura elegible .....	3-9
3.11	Asegurabilidad de la propiedad .....	3-10
4	Coordinación de los beneficios .....	4-10
4.1	Resumen de la asistencia .....	4-10
4.2	Cálculo de la asistencia .....	4-11
4.3	Montos de transferencia .....	4-12
4.4	Uso de los Montos de Transferencia para obtener vivienda temporal durante la construcción .....	4-12
4.5	Créditos para actividades permitidas .....	4-12
4.6	Fondos recibidos después de la solicitud .....	4-12
4.7	Política de préstamos de la SBA .....	4-12
4.8	Política relativa a la liquidación de seguros privados .....	4-13

Guía para el solicitante del Programa de Reconstrucción *Build It Back* de la Ciudad de Nueva York para viviendas de 1 a 4 unidades

5	Evaluación de daños .....	5-13
5.1	Actividades de reparación o reconstrucción tras la evaluación de los daños .....	5-13
5.2	Costo de finalización para los posibles proyectos de reparación .....	5-13
5.3	Elementos excluidos del costo de finalización .....	5-13
5.4	Reparaciones de menos de \$5,000 .....	5-14
5.5	Valor de las reparaciones completadas .....	5-14
5.6	Determinación de viabilidad de la elevación y reparación .....	5-14
5.7	Reparaciones en estructuras sin daños considerables/mejoras considerables .....	5-14
5.8	Determinación de la elevación final .....	5-15
5.9	Viabilidad de la reparación .....	5-15
5.10	Construcción no viable .....	5-15
5.11	Procesamiento de excepciones debido a problemas de construcción .....	5-15
5.12	Permisos abiertos .....	5-16
6	Revisión ambiental .....	6-16
7	Otras consideraciones .....	7-16
7.1	Adaptación razonable .....	7-16
7.2	Remisión a la asesoría u otros recursos del Programa .....	7-16
7.3	Retiro voluntario y suspensión de la elegibilidad .....	7-16
7.4	Fraude .....	7-17
7.5	Transferencia del título de propiedad después de la tormenta .....	7-17
7.6	Solicitantes fallecidos .....	7-17
7.7	Ley de Reubicación Uniforme .....	7-17
7.8	Apelaciones .....	7-18
7.9	Reclamos .....	7-18
7.10	Reclamos por discriminación .....	7-18
7.11	Reclamos por fraude, desperdicio o abuso .....	7-19
7.12	Requisitos de cumplimiento del Programa .....	7-19
7.13	Requisitos del seguro contra inundaciones .....	7-19
8	Opciones del Programa .....	8-19
8.1	Opción del Programa de Reparación .....	8-19
8.2	Opción del Programa de Reconstrucción .....	8-20
8.3	Opción del Programa de Reembolso .....	8-21
8.4	Opción de reubicación para Breezy Point .....	8-21
8.5	Adquisición para Reurbanización en el Estado de Nueva York .....	8-22
8.6	Compra total .....	8-22

## 1 Resumen del programa

---

El Programa de Reconstrucción *Build It Back* (BIB o el Programa) de la Ciudad de Nueva York proporciona asistencia a los propietarios de vivienda de la Ciudad de Nueva York cuyas propiedades se dañaron por el Huracán Sandy. El BIB cuenta con seis opciones de asistencia:

- Reparación de una propiedad dañada por la tormenta
- Reparación y elevación de una propiedad dañada por la tormenta
- Reconstrucción de una propiedad gravemente dañada o completamente destruida por la tormenta
- Adquisición de una propiedad gravemente dañada o completamente destruida por la tormenta para reurbanización o compra total
- Reubicación de los solicitantes de determinadas zonas geográficas
- Reembolso de gastos de desembolso directo por reparación o reconstrucción

El financiamiento del Programa se realiza a través del programa de Subsidios en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad (*Community Development Block Grants* o CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development* o HUD) de los Estados Unidos. Como resultado, estamos obligados a seguir determinadas normas y reglamentos federales y el Programa debe asegurarse de que:

- los solicitantes cumplan con las normas de elegibilidad,
- se realice la elevación de las unidades residenciales de conformidad con los requisitos,
- los proyectos se encuentren en cumplimiento de las normas para la protección del medio ambiente, y
- la mayoría de los fondos del BIB se usen en viviendas con ingresos bajos a moderados (*low-to-moderate income* o LMI).

## 2 Determinación del objetivo nacional

---

La política de priorización del Programa se creó cuando aún no estaba claro si el programa de reconstrucción *Build It Back* recibiría el financiamiento suficiente por parte del HUD para ayudar a todos los propietarios de viviendas afectadas. La Ciudad de Nueva York tuvo éxito al conseguir financiamiento adicional del HUD y es probable que el Programa cuente con suficientes fondos para ayudar a todos los solicitantes elegibles. El Programa ahora ha determinado que se procesarán todas las solicitudes independientemente de su prioridad.

Los fondos federales de los CDBG que la ciudad ha recibido para la recuperación por desastres ocasionados por el Huracán Sandy deben utilizarse en un Objetivo Nacional elegible para los CDBG. Existen dos Objetivos Nacionales elegibles para el Programa de Reconstrucción *Build It Back*. El primero es brindar asistencia a hogares con ingresos bajos a moderados para la recuperación por desastres. El segundo es brindar asistencia para la recuperación de viviendas tras el desastre a hogares con ingresos más altos que tienen una necesidad urgente de recuperar su vivienda tras el desastre (Necesidad Urgente). Conforme a nuestro acuerdo con el gobierno federal, la Ciudad está obligada a destinar al menos el 50% de los fondos recibidos a beneficio de los hogares con ingresos bajos y moderados afectados por el Huracán Sandy.

A pesar de que el Programa ya no va a clasificar las solicitudes mediante el sistema de prioridad, el Programa debe seguir clasificando todas las solicitudes de conformidad con los requisitos de los Objetivos Nacionales de Ingresos Bajos a Moderados (Low to Moderate Income o "LMI") o de Necesidad Urgente como lo exige el HUD. Esto se logra al medir el ingreso familiar en comparación con el nivel de Ingreso Medio del Área (*Area Median Income* o AMI) para la Ciudad de Nueva York tal como lo determina el gobierno federal. Es importante resaltar que si bien el ingreso de una familia se utiliza para determinar el Objetivo Nacional de la solicitud, ningún solicitante se considera inelegible en función de su ingreso familiar.

Guía para el solicitante del Programa de Reconstrucción *Build It Back* de la Ciudad de Nueva York para viviendas de 1 a 4 unidades

La tabla 1 muestra las diferentes categorías de ingresos con base en el número de personas que viven en el hogar. Los solicitantes pueden determinar su nivel de ingreso al determinar el tamaño de su hogar y, a continuación, determinar el ingreso total familiar.

**Tabla 1 - Categorías de ingresos por tamaño de la familia**

<b>Tamaño de la familia</b>	<b>&lt; del 80% del AMI (LMI)</b>	<b>&lt; del 165% del AMI (No LMI)</b>	<b>&gt; del 165% del AMI (No LMI)</b>
1	< \$48,100	< \$99,330	> \$99,330
2	< \$55,000	< \$113,520	> \$113,520
3	< \$61,850	< \$127,710	> \$127,710
4	< \$68,700	< \$141,735	> \$141,735
5	< \$74,200	< \$153,120	> \$153,120
6	< \$79,700	< \$164,505	> \$164,505
7	< \$85,200	< \$175,890	> \$175,890
8	< \$90,700	< \$187,110	> \$187,110

### 2.1 Ingreso del hogar

El solicitante debe reportar el ingreso de cada uno de los hogares que habitan cada unidad ocupada en una propiedad. El Programa verifica el ingreso a través de un formulario de autocertificación y, a continuación, determina a qué categoría de ingresos pertenece el hogar.

### 2.2 Ingresos a nivel de solicitud

Cada propiedad debe tener su propia solicitud para el Programa. Cada unidad residencial ubicada en esa propiedad se incluye en la solicitud. Una unidad residencial se define como un espacio habitable independiente (como un área de la casa que tiene una entrada independiente con su propio dormitorio, área de estar, cocina y baño). El Programa determina cuántas unidades hay en una propiedad durante la evaluación de daños. El estado de LMI se asigna a nivel de solicitud, no a nivel de vivienda individual.

Al calcular los ingresos, el Programa sigue un método 1040 modificado, con base en el formulario IRS 1040, que toma el ingreso bruto e incorpora las deducciones para obtener el Ingreso Bruto Ajustado.

El Programa usa las siguientes reglas para determinar si la propiedad y la solicitud califican como LMI.

- Una vivienda: La familia que ocupa la vivienda debe tener un ingreso igual o inferior al 80% del Ingreso Medio del Área.
- Dos viviendas: Por lo menos una familia que ocupa una vivienda debe tener un ingreso igual o inferior al 80% del Ingreso Medio del Área.
- Tres viviendas: Dos viviendas deben tener familias con un ingreso igual o inferior al 80% del Ingreso Medio del Área.

- Cuatro viviendas: Tres viviendas deben tener familias con un ingreso igual o inferior al 80% del Ingreso Medio del Área.

### 2.3 Verificación del ingreso para viviendas ocupadas por el propietario

Para las viviendas ocupadas por el propietario, el Programa exige que el jefe de familia llene un formulario de certificación de ingresos y declare el ingreso familiar y el tamaño de la familia. Para las familias con LMI, el Programa verifica el ingreso a través de documentos de apoyo, que deben adjuntarse al formulario de certificación de ingresos. Si los miembros de la familia declaran impuestos de manera independiente, el solicitante debe proporcionar documentación de apoyo para cada contribuyente, pero solamente debe haber un formulario de certificación de ingresos por familia. El jefe de familia también puede indicar si se espera algún cambio en el ingreso familiar en los próximos doce meses y debe explicar el motivo de dicho cambio. El Programa ajusta el ingreso familiar para reflejar el cambio declarado. Los solicitantes deben explicar por qué esperan que haya un cambio en sus ingresos.

### 2.4 Verificación del ingreso para viviendas ocupadas por arrendatarios

Para las viviendas ocupadas por arrendatarios, el Programa requiere que uno de los adultos que declara impuestos para la familia autocertifique el ingreso familiar mediante un formulario presentado al Programa por el propietario de la vivienda. Si un propietario no puede proporcionar un formulario de certificación de ingresos para una vivienda ocupada por arrendatarios, el propietario puede indicar que se rechazó la certificación (puede escribir "REFUSED" (rechazada) en el formulario de certificación) y se supondrá que la vivienda contiene un arrendatario que no corresponde a LMI.

Si una familia con ingresos menores desocupa u ocupa una vivienda antes de que el arrendador firme el Acuerdo de Subvención del Programa, el arrendador solicitante puede proporcionar información actualizada sobre los ingresos del arrendatario y solicitar la reclasificación de su solicitud en función del ingreso de la nueva familia.

El Programa requiere que un arrendador solicitante siga rentando la unidad a la familia que firmó el formulario de autocertificación como co-solicitante, o a otra familia con el mismo nivel de ingresos o inferior al de la clasificación de la familia que formalizó el formulario. Este requisito está incluido en el Acuerdo de Subvención y tiene una vigencia de un (1) año.

## 3 Determinación de elegibilidad

---

Para poder determinar si una solicitud es o no es elegible para el BIB, llevamos a cabo un proceso de revisión de la elegibilidad. Las siguientes normas del Programa se aplican a todas las solicitudes. Visite nuestro sitio web ([www.nyc.gov/builditback](http://www.nyc.gov/builditback)) para obtener más información sobre los documentos aceptables que serían útiles para apoyar los siguientes criterios de elegibilidad.

### 3.1 Ubicación en la Ciudad de Nueva York

El Programa debe verificar que la propiedad del solicitante se encuentra ubicada en uno de los cinco distritos de la Ciudad de Nueva York (Brooklyn, Queens, Manhattan, Staten Island y el Bronx).

### 3.2 Identidad del solicitante

El Programa debe verificar la identidad del solicitante (o los solicitantes) nombrado(s) en la solicitud. Esto garantiza que la persona que formaliza los documentos y proporciona información tiene autoridad para dar acceso a la propiedad y formalizar los documentos legales. Cada propietario de una vivienda debe ser un solicitante o un co-solicitante. Las personas que no son propietarios no pueden ser solicitantes (Por ejemplo, miembros de la familia que no aparecen en la escritura).

Cada solicitante debe presentar una identificación oficial con fotografía emitida por el gobierno, tal como una licencia de conducir vigente o vencida, tarjeta de identificación emitida por el estado, pasaporte, tarjeta de pasaporte, tarjeta de residente permanente, tarjeta de

identificación militar u otra tarjeta de identificación de expedición oficial federal o estatal con fotografía.

### 3.3 Titularidad de la propiedad

El Programa debe determinar que el solicitante era propietario de la vivienda o tenía una participación en la titularidad de la vivienda en la fecha en la que ocurrió el Huracán Sandy, 29 de octubre de 2012. La participación en la titularidad se define como tener la propiedad parcial o un derecho de propiedad, como ser un heredero que hereda una vivienda. El Programa también debe determinar que el solicitante posee actualmente la propiedad o tiene una participación en la titularidad con el fin de verificar que el solicitante puede formalizar debidamente los documentos relativos la propiedad y los documentos contractuales. El Programa también debe determinar que todos los propietarios de la vivienda están solicitando beneficios del BIB.

El Programa debe verificar la titularidad de la propiedad de manera independiente. En ciertos casos, los solicitantes pueden estar obligados a presentar documentación asociada con la titularidad de la propiedad, como títulos de propiedad, certificados de propiedad de acciones de la sociedad cooperativa, contratos de arrendamiento de la propiedad, certificados de defunción, testamentos, documentos de propiedad corporativa u otra documentación auxiliar, todos los cuales ayudan al Programa a determinar la titularidad de la propiedad.

#### 3.3.1 Edificios propiedad de una cooperativa

Es común que en los edificios que son propiedad de una cooperativa (Co-Op) los solicitantes posean "acciones" en la corporación del edificio, en lugar de poseer una vivienda específica. Por este motivo, el Programa generalmente exige que el órgano directivo de la sociedad cooperativa (por lo general la Junta de la sociedad cooperativa) sea el solicitante principal para todo el edificio. El miembro de la sociedad cooperativa cuya vivienda vaya a recibir la asistencia del Programa tiene la obligación de participar como el co-solicitante. Si la sociedad cooperativa solamente es propietaria del terreno en el que se encuentra la estructura (como en Breezy Point), la sociedad cooperativa no tendrá que ser un co-solicitante. El Programa no llevará a cabo construcción alguna dentro de cualquier vivienda de la sociedad cooperativa sin el acuerdo del residente de la vivienda individual y del órgano directivo de la sociedad cooperativa. Tanto la sociedad cooperativa como el miembro individual tendrán la obligación de firmar los documentos, incluyendo el Acuerdo de Subvención del Programa. Estos requisitos no se aplicarán a las solicitudes de reembolso.

#### 3.3.2 Condominios

Los edificios de condominios (condos) han sido invitados, pero no están obligados, a presentar su solicitud como un solo edificio para facilitar la entrega eficiente de las Reparaciones o la Reconstrucción. En casos en los que un edificio de condominios presente una solicitud colectiva, la Asociación de Condominios es el solicitante principal para el edificio. Para llevar a cabo la construcción en cada unidad del condominio, el propietario relevante del condominio tendrá que participar como co-solicitante. El Programa no llevará a cabo construcción alguna dentro de ninguna unidad del condominio sin el acuerdo de los propietarios de las unidades individuales. Sin embargo, en casos en los que el propietario de un condominio individual presente una solicitud independiente de la Asociación de Condominios, se podrá realizar el trabajo de construcción dentro de la vivienda del propietario sin una solicitud de la Asociación de Condominios. Estos requisitos no se aplicarán a las solicitudes de reembolso.

#### 3.3.3 Casos en los que el propietario de la vivienda es una Entidad y no una Persona

En los casos en los que una vivienda es propiedad de una corporación, un organismo sin fines de lucro, sociedad, fideicomiso u otra entidad, el Programa exige que una persona firme una declaración jurada en la que declare que posee la autoridad para firmar documentos y tomar decisiones en nombre de la entidad que tiene la titularidad de la propiedad.

### 3.4 Ciudadanía o estado de inmigrante calificado

Únicamente los ciudadanos e inmigrantes calificados (por ejemplo, residentes permanentes legales, refugiados) son elegibles para recibir asistencia de conformidad con el Programa tal y como lo exige la ley federal. Un inmigrante que no es un "inmigrante calificado" conforme a la definición de la Ley de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidad Laboral (*Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act* o "PRWORA") de 1996 no es elegible para ningún "beneficio público federal".

Para determinar su condición, el Programa primero determina si el solicitante ha recibido asistencia de otro programa federal para la recuperación por desastres con normas similares. Si el solicitante no ha recibido asistencia con anterioridad, el solicitante debe presentar documentación como: un pasaporte o una tarjeta de pasaporte americanos vigentes o vencidos, una licencia de conducir mejorada (*Enhanced Driver's License* o "EDL") o una tarjeta de identificación con fotografía para una persona que no conduce (*Enhanced Non-Driver Photo ID Card* o "ENDID") vigentes o vencidas del Estado de Nueva York, un acta de nacimiento de los Estados Unidos, un certificado de naturalización o un certificado de ciudadanía.

Si el solicitante es un inmigrante calificado, el solicitante debe proporcionar un Número de Inmigrante, o un Número de Admisión I-94, para facilitar una investigación en el programa de Verificación Sistemática del Derecho de los Inmigrantes a Recibir Beneficios (*Systematic Alien Verification for Entitlements* o "SAVE") del Departamento de Seguridad Nacional (*Department of Homeland Security* o "DHS") de los Estados Unidos. En casos en los que el propietario de la vivienda sea un fideicomiso o una entidad corporativa (como un LLC o un LLP), no se requiere documentación de ciudadanía/estado de inmigrante calificado.

### 3.5 Residencia principal para viviendas ocupadas por el propietario

El Programa debe verificar que al menos una vivienda ubicada en una propiedad sirvió como residencia principal en el momento del Huracán Sandy. Para determinar la residencia principal, el Programa primero determina si el solicitante ha recibido con anterioridad asistencia de otro programa federal para la recuperación por desastres con normas similares. Si el solicitante no ha recibido asistencia con anterioridad, el solicitante deberá presentar al menos uno de los tipos de documentación que figuran en la siguiente tabla. Se aceptará la documentación si contiene el nombre del solicitante, está claramente fechada dentro del intervalo de fechas requeridas e incluye la dirección de la propiedad dañada.

**Tabla 2 – Documentos para demostrar residencia principal**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evidencia de exención de la Desgravación Fiscal por Gastos Educativos para <b>2012</b> (<i>School Tax Relief</i> o "STAR")</li> <li>• <b>Exención Fiscal para Viviendas Familiares para 2012</b></li> <li>• <b>Declaración de impuestos federales para 2012</b></li> <li>• <b>Expediente de la declaración de impuestos de 2012</b></li> <li>• Registro vehicular o renovación para <b>2012</b></li> <li>• Título de propiedad vehicular emitido en <b>2012</b></li> <li>• Identificación de emisión gubernamental emitida antes del <b>29 de octubre de 2012</b>, con fecha de vencimiento del <b>29 de octubre de 2012 o posterior</b></li> </ul>		
<p><b>Recibo de cualquiera de las siguientes prestaciones públicas recibidas al menos durante un (1) mes durante los seis (6) meses anteriores o posteriores al 29 de octubre de 2012.</b></p>		
Seguro Social (Todos los tipos que incluyen, pero no se limitan a, jubilación, SSDI, SSI y sobrevivientes)	Asistencia Temporal para Familias Necesitadas ( <i>Temporary Assistance for Needy Families</i> o TANF)	Medicare
Child Health Plus (CHIP) de Nueva York	Head Start de Nueva York	Programa de Ayuda Energética para Hogares de Bajos Ingresos ( <i>Low Income Home Energy Assistance Program</i> o LIHEAP) de Nueva York
Medicaid de Nueva York	Programa Especial de Nutrición Complementaria o Mujeres, Bebés y Niños ( <i>Women, Infants and Children</i> o WIC) de Nueva York	Programa de Asistencia Nutricional Complementaria ( <i>Supplemental Nutrition Assistance Program</i> o SNAP) del estado de Nueva York
Asistencia Temporal ( <i>Temporary Assistance</i> o TA) de Nueva York	Seguro por desempleo de Nueva York	
<p>Copia del recibo (o recibos) de agua, luz o gas que muestre el servicio durante los seis (6) meses anteriores al 29 de octubre de 2012 y que muestre un uso congruente con la residencia principal, de acuerdo con la consideración del equipo de revisión de elegibilidad del Programa.</p>		
<p>Carta de un proveedor del servicio de agua, luz o gas en la que declare que se proporcionó el servicio a nombre del solicitante (o solicitantes) durante los seis (6) meses anteriores al <b>29 de octubre de 2012</b> y que el nivel de servicio fue congruente con una residencia principal.</p>		
<p>Otra documentación de una fuente gubernamental o comercial que evidencie que el solicitante residió en la dirección indicada en la solicitud el <b>29 de octubre de 2012</b> como su residencia principal. La documentación no estándar está sujeta a la revisión y aprobación por parte del Programa.</p>		
<p>Copia del recibo (o recibos) de agua, luz o gas que muestre el servicio durante los seis (6) meses anteriores al 29 de octubre de 2012 y que muestre un uso congruente con la residencia principal, de acuerdo con la consideración del equipo de revisión de elegibilidad del Programa.</p>		

### 3.6 Residencia principal para viviendas ocupadas por arrendatarios

Si la propiedad contiene viviendas de alquiler, para verificar la residencia principal del arrendatario que funge como co-solicitante, el solicitante debe aportar pruebas para dicho arrendatario en al menos una de las viviendas, a través de uno de los métodos que se indican a continuación:

1. Registro de arrendamientos que refleje el alquiler cobrado/recibido por cada vivienda de alquiler en el edificio por un periodo de 12 meses hasta noviembre de 2012, O
2. Contrato de arrendamiento de 12 meses firmado por el periodo que incluye la fecha en que ocurrió Sandy (29 de octubre de 2012), O
3. Comprobante de pago del alquiler por los 12 meses anteriores a noviembre de 2012

En los casos en que una vivienda no esté ocupada por el propietario, pero esté ocupada por una persona (o personas) **que no paga alquiler al propietario** (generalmente un amigo del propietario), la persona (o personas) que vive en la casa debe proporcionar la misma documentación de residencia principal requerida para los propietarios ocupantes.

### 3.7 Cobertura del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (*National Flood Insurance Program* o "NFIP") (si es necesario)

Como una condición de elegibilidad del BIB para las opciones de Reparación o Reconstrucción, las propiedades que anteriormente recibieron asistencia federal por desastres por parte de la FEMA para la reparación o reposición de la vivienda están obligadas a contratar un seguro contra inundaciones a través del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (*National Flood Insurance Program* o NFIP). Si la propiedad indicada en una solicitud del BIB sufrió daños a causa del Huracán Sandy pero el propietario no poseía el seguro contra inundaciones requerido conforme a la ley federal aplicable, entonces la propiedad no es elegible para Reembolso, Reparación o Reconstrucción a través del Programa. Los solicitantes que no poseían la cobertura requerida por el NFIP solamente serán elegibles para opciones del Programa como la Reubicación de Breezy Point o la Adquisición para reurbanización o compra total en el Estado de Nueva York. El Programa determina si se cumple con este requisito con base en los datos proporcionados por la FEMA.

### 3.8 Daños causados por el Huracán Sandy

La unidad residencial debe haber sufrido daños físicos como resultado del Huracán Sandy. Los daños en este caso se definen como daños causados por la lluvia, viento y/o inundación como resultado directo de la tormenta que ocurrió el 29 de octubre de 2012, además de cualquier daño subsecuente relacionado con el daño original causado por la tormenta. Los daños se verifican a través de los datos proporcionados por el Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York, la FEMA y/u otros organismos federales y/o a través de la evaluación de daños del Programa.

### 3.9 Daños sin reparar causados por el Huracán Sandy

Para poder ser elegible para la asistencia para reparación o reconstrucción, el evaluador de daños del Programa debe identificar los daños causados como resultado de la tormenta que aún no se han reparado. Si el Programa no puede verificar tales daños causados por la tormenta, pero el Programa ya verificó que la estructura sufrió daños como resultado del Huracán Sandy, solamente se tomará en consideración al solicitante para la opción de Reembolso del Programa. Si todos los daños causados por la tormenta fueron reparados, el solicitante puede ser elegible para recibir asistencia en forma de Reembolso.

### 3.10 Tipo de estructura elegible

El Programa debe verificar que está proporcionando asistencia a unidades residenciales. Los edificios comerciales que no tienen unidades residenciales y las estructuras móviles no son elegibles para recibir asistencia. En los edificios de uso mixto, la asistencia únicamente se brinda para reparar o reconstruir las partes residenciales de una estructura. Las partes comerciales de la estructura no reciben asistencia, excepto en casos en los que no es posible

separar la parte comercial de la parte residencial de un edificio, por ejemplo en el caso de los sistemas mecánicos comunes. Las estructuras residenciales que contienen más de cuatro viviendas se asignan al Programa para Multifamiliares. Otras estructuras pueden remitirse a otro programa apropiado de recuperación por desastres para recibir asistencia.

### 3.11 Asegurabilidad de la propiedad

Todas las propiedades que reciben asistencia del Programa y se encuentran ubicadas en un Área Especial de Peligro de Inundación (*Special Flood Hazard Area* o SFHA) o un área de inundación deben obtener y mantener un seguro en caso de inundación por un monto mínimo equivalente a los fondos de CDBG recibidos. Las propiedades que no son elegibles para cobertura del seguro contra inundación del NFIP no son elegibles para recibir asistencia para reparación o reconstrucción, pero pueden ser elegibles para Adquisición para reurbanización o compra total.

## 4 Coordinación de los beneficios

La legislación federal prohíbe que el solicitante del Programa reciba beneficios duplicados, es decir fondos federales para cualquier parte de la pérdida relacionada con el desastre para la que ya haya recibido asistencia financiera para cubrir sus necesidades de vivienda, ya sea de un seguro o de otros programas. Los fondos recibidos por el solicitante provenientes de otras fuentes para la misma propiedad y la misma finalidad se consideran beneficios duplicativos. El Programa considera los siguientes tipos de beneficios de asistencia del Programa como potencialmente duplicativos.

**Tabla 3 – Tipos de asistencia duplicativa**

<b>Programas federales</b>	<b>Otros tipos de asistencia</b>
Asistencia individual de la FEMA	<i>Empire State Fund</i>
Aumento en el Costo del Cumplimiento ( <i>Increased Cost of Compliance</i> o ICC) de la FEMA	Fondo para la Reparación y Reconstrucción de Viviendas por Desastres ( <i>Disaster Homeownership Repair and Rebuilding Fund</i> o HRRF)
Programa Federal de Seguros contra Inundaciones ( <i>Federal Flood Insurance Program</i> o NFIP)	Programa de CDBG "NY Rising" del Estado de Nueva York
Préstamos de la Administración de Pequeñas Empresas ( <i>Small Business Administration</i> o SBA)	Seguro privado
	Asistencia filantrópica

### 4.1 Resumen de la asistencia

El Programa ofrece dos tipos de subsidios a los solicitantes después de determinar que son elegibles para recibir asistencia. Si el solicitante está recibiendo asistencia de construcción para la reparación, reparación y elevación o reconstrucción de su vivienda, el Programa no da dinero directamente al solicitante. En su lugar, el Programa paga directamente a los contratistas que completan los trabajos de construcción. Si el solicitante está recibiendo asistencia de Reembolso o de Reubicación, el Programa hará un pago directamente al solicitante. El Estado hace los pagos de Adquisición y Compra Total en el Estado de Nueva York directamente al solicitante.

La coordinación de beneficios es el proceso mediante el cual el Programa determina si el solicitante tiene una necesidad insatisfecha que se puede cubrir con los fondos de CDBG. Una necesidad insatisfecha se define como la cantidad adicional que un solicitante requiere para la recuperación de la vivienda después de tomar en consideración todos los beneficios que el solicitante recibió con anterioridad para la recuperación de la vivienda.

Con el fin de determinar la necesidad insatisfecha, el Programa primero debe identificar todos los beneficios que el solicitante recibió y luego debe determinar si esos beneficios se gastaron correctamente o si aún no se han gastado. Los beneficios que el solicitante utilizó de manera inadecuada o que aún no ha utilizado son duplicativos y el Programa debe reducir la cantidad de asistencia de CDBG que el solicitante recibe por la cantidad duplicativa.

Si el solicitante está recibiendo asistencia del Programa para la construcción, el monto máximo de la subvención para el solicitante es el costo del proyecto de construcción. Si el Programa considera que existe una duplicación de beneficios, el Programa debe reducir la subvención en la misma cantidad y el solicitante deberá pagar la diferencia entre el costo de la realización del proyecto de construcción y la cantidad duplicada. Esto se denomina un "monto de transferencia", y es la contribución que el solicitante hace para sufragar el costo del proyecto.

Si un solicitante recibe un pago directo del Programa, el Programa determinará el importe máximo de la subvención que el solicitante puede recibir. Si el Programa considera que existe una duplicación de beneficios, el Programa debe reducir la cantidad del pago directo por el monto duplicativo.

#### 4.2 Cálculo de la asistencia

Si un solicitante del BIB recibe asistencia del Programa a través de los programas de reparación, reembolso o reconstrucción, se debe tomar en cuenta toda la ayuda que el solicitante recibió con anterioridad para tales actividades de construcción para calcular el monto de la subvención del solicitante. Si un solicitante recibe asistencia del Programa a través de los Programas de Reubicación, Adquisición o Compra Total, la subvención puede incluir el costo de reposición de la vivienda y asistencia para costos adicionales. En tales casos, el Programa debe tomar en cuenta todos los beneficios que el solicitante haya recibido para cada uno de esos fines al calcular el monto de la subvención del solicitante.

De acuerdo con la ley federal, si el solicitante recibió asistencia previa, el Programa debe determinar si dicha asistencia se destinó a las actividades permitidas para evitar una posible duplicación de beneficios. Las actividades permitidas son los gastos que el solicitante realizó en artículos y servicios para el propósito al que estaban destinados cuando el solicitante recibió la asistencia. Por ejemplo, una actividad permitida sería gastar los fondos de la FEMA recibidos para fines de una vivienda temporal en alquilar un apartamento. Por el contrario, usar esos fondos de la FEMA para reemplazar un coche dañado no sería un gasto permitido. Si el Programa determina que el solicitante tiene una necesidad insatisfecha pero el solicitante no puede demostrar que gastó la asistencia recibida anteriormente en actividades permitidas, se deberá reducir la subvención del solicitante.

Si se identifica una duplicación de beneficios y el solicitante está recibiendo asistencia para reparación o reconstrucción, el Programa debe cobrar los fondos duplicados al solicitante antes de que la construcción pueda comenzar. Estos fondos se conocen como el "Monto de Transferencia". El Monto de Transferencia es la cantidad de beneficios recibidos anteriormente que el solicitante no puede demostrar haber gastado en actividades permitidas.

Si el solicitante está recibiendo asistencia de Reembolso, Adquisición y Reubicación, o Reubicación por parte de la Ciudad y se descubre la duplicación, el monto duplicado se deducirá del monto de subvención del solicitante. El Estado de Nueva York calculará todos los beneficios de los programas de Adquisición y Compra Total del Estado.

Si el Programa considera que el solicitante ya recibió asistencia suficiente o en exceso de otras fuentes para cubrir las necesidades de recuperación por desastres del solicitante, el solicitante no será elegible para recibir asistencia del Programa puesto que el solicitante no tiene una necesidad insatisfecha.

#### 4.3 Montos de transferencia

Si un solicitante está recibiendo asistencia para construcción del Programa y el cálculo demuestra que el solicitante tiene un monto de transferencia, el solicitante deberá entregar dicho monto de transferencia al Programa antes de que pueda comenzar la construcción. Para los solicitantes que reciben asistencia para reparación, el pago podrá efectuarse después de la consulta del diseño. Para los solicitantes que reciben asistencia para reconstrucción, el pago podrá efectuarse después del diseño preliminar. Los solicitantes tienen la opción de financiar el Monto de Transferencia con la asistencia financiera no gastada relacionada con el desastre o con fondos personales. Los solicitantes no podrán utilizar nuevos fondos para la recuperación por desastres para financiar el Monto de Transferencia. Si el solicitante no puede financiar completamente el Monto de Transferencia requerido, en parte o en su totalidad, el Programa puede, en algunos casos, reducir el beneficio del Programa recibido por el solicitante en una cantidad igual o mayor al Monto de Transferencia sin pagar. Los solicitantes de Reparación o Reconstrucción pueden recibir un beneficio para construcción reducido si el Programa puede eliminar elementos de alcance o reducir el beneficio general de construcción y todavía completar el proyecto con éxito.

#### 4.4 Uso de los Montos de Transferencia para obtener vivienda temporal durante la construcción

El Programa permite a los solicitantes de reconstrucción con montos de transferencia apartar una parte del fondo de su monto de transferencia para pagar los gastos de vivienda temporales mientras la construcción se encuentra en proceso. El Programa no proporciona esta asistencia a solicitantes que no cuentan con montos de transferencia ni a solicitantes que no se encuentran en el Programa de Reconstrucción.

#### 4.5 Créditos para actividades permitidas

Los solicitantes que utilizaron la asistencia que recibieron de otras fuentes para reparar daños pueden recibir un crédito para compensar los beneficios de recuperación por desastres que hayan recibido. El evaluador de daños del Programa proporciona un valor estimado de las reparaciones realizadas a la estructura y pagadas por el solicitante. Este valor se utiliza para calcular los créditos para actividades permitidas del solicitante y para evaluar la solicitud de reembolso. Los solicitantes que utilizaron beneficios para gastos elegibles relacionados con el desastre que no sean de reparación también pueden recibir un crédito para compensar su Monto de Transferencia. El Programa verifica los gastos que no sean de reparación a través de la revisión de la documentación, incluyendo la evidencia de pago, proporcionada por el solicitante. Los solicitantes pueden consultar el formulario F13 del Programa para obtener más información.

#### 4.6 Fondos recibidos después de la solicitud

El solicitante del BIB debe reportar al Programa todos los fondos de recuperación por desastres adicionales que reciba después de completar el proceso de solicitud. Asimismo, los solicitantes tienen la obligación de celebrar un Acuerdo de Subrogación, que obliga a los solicitantes a notificar al Programa si reciben beneficios en el futuro y, en su caso, transferir esos fondos al Programa.

#### 4.7 Política de préstamos de la SBA

Los solicitantes pueden haber solicitado un préstamo para recuperación por desastres a la Administración de Pequeñas Empresas (*Small Business Administration* o SBA) de los Estados Unidos al mismo tiempo que solicitaron asistencia del BIB. Debido a los requisitos federales, si

el solicitante dispuso de todo o parte del préstamo de la SBA, el Programa debe contar la totalidad del monto del préstamo como potencialmente duplicativo. Si el solicitante fue aprobado para recibir un préstamo de la SBA, pero el solicitante canceló el préstamo en su totalidad, el Programa puede examinar las circunstancias bajo las que se canceló el préstamo para determinar si el monto del préstamo cancelado debería considerarse como potencialmente duplicativo. El Programa debe considerar cancelados los préstamos de la SBA a petición del solicitante como potencialmente duplicativos a menos que el solicitante pueda demostrar que el monto del préstamo no debe ser considerado. **Los préstamos cancelados o revocados por la SBA no se consideran duplicativos.**

#### 4.8 Política relativa a la liquidación de seguros privados

Si un solicitante obtiene beneficios del seguro a través de una acción legal, entonces los honorarios legales incurridos se acreditarán al solicitante y no serán considerados beneficios duplicativos. Los importes recuperados a través de acciones legales por daños y perjuicios punitivos, contenido u otra cobertura no estructural no se consideran beneficios duplicativos. El abogado del solicitante debe presentar una declaración por escrito que muestre estos importes para que el Programa los considere no duplicativos.

### 5 Evaluación de daños

---

El Programa lleva a cabo una evaluación de la propiedad para determinar si la vivienda del solicitante del BIB reúne todos los criterios de elegibilidad enumerados en la Sección 3. El Programa utiliza esta evaluación para evaluar las reparaciones efectuadas e identificar las reparaciones que aún es necesario llevar a cabo. Los evaluadores también reúnen información para determinar si se debe elevar o reconstruir la vivienda del solicitante.

#### 5.1 Actividades de reparación o reconstrucción tras la evaluación de los daños

De conformidad con los requisitos del HUD, los solicitantes deben suspender todas las actividades de demolición, reparación o reconstrucción en el momento en que se programe la evaluación de los daños. El solicitante no puede reanudar las actividades de construcción después de la evaluación de los daños. Si un solicitante demuele su vivienda después de que se lleve a cabo la evaluación de los daños, se le considerará inelegible a menos que la Ciudad de Nueva York ordene la demolición.

#### 5.2 Costo de finalización para los posibles proyectos de reparación

La evaluación de los daños proporciona el costo total restante para el proyecto que incluye la reparación de los daños causados por Sandy y la reparación de otros elementos según sea necesario. El costo de finalización puede incluir la elevación de los servicios públicos críticos, la elevación de toda la estructura y los costos para hacer frente a problemas de código, de salud y seguridad. El costo de finalización también puede incluir la mitigación de pintura a base de plomo, asbestos y moho, si es necesario.

El Programa basa el costo de finalización en el importe que el Programa pagaría para realizar el trabajo si un contratista del Programa lo realizara. El costo de finalización no se basa en el costo de reemplazar el tipo o clase exactos de los elementos que se dañaron o destruyeron. El costo de finalización es una estimación preliminar del costo de reparación de la vivienda. La decisión final relativa al alcance y costo de las reparaciones se toma más adelante en el proceso, durante la Consulta del Diseño.

#### 5.3 Elementos excluidos del costo de finalización

Los siguientes elementos no están cubiertos por el Programa y no serán reparados ni reemplazados. Si se encuentran dañados, estos elementos se pueden demoler o retirar si representan un riesgo de salud y seguridad para los ocupantes de la vivienda.

- La reparación o el reemplazo de estructuras aisladas, como cobertizos y garajes, piscinas, cubiertas y muelles o embarcaderos.

- El reemplazo de elementos especiales, adornos y detalles de diseño que exceden los requerimientos y características de habitabilidad básica de las viviendas de grado estándar, tales como paneles solares, tragaluces, revestimientos y paneles de madera, tinas de hidromasaje, canalones de cobre y los techos no estándar a menos que el daño a estos elementos represente un peligro para la salud o la seguridad (por lo que se reemplazarán con los materiales de calidad estándar que utiliza el Programa).
- El reemplazo de elementos históricos protegidos de la estructura residencial.
- La reparación o el reemplazo de cercas o sistemas de seguridad.
- El reemplazo de lavadoras y/o secadoras.
- La reparación de viviendas ilegales.

#### 5.4 Reparaciones de menos de \$5,000

El Programa no realizará reparaciones en la vivienda si el costo total para realizar las reparaciones es inferior a \$5,000. Sin embargo, el Programa tiene un fuerte interés en hacer que las viviendas sean más resistentes a las futuras tormentas mediante la ejecución de trabajos tales como la elevación de sistemas mecánicos o eléctricos. Si el solicitante es elegible para recibir asistencia para resistencia, el Programa puede realizar el trabajo para hacer la estructura más resistente, independientemente de si el costo se encuentra por debajo del umbral de \$5,000.

#### 5.5 Valor de las reparaciones completadas

La evaluación de daños debe proporcionar el valor estimado de todas las reparaciones permanentes completadas después del Huracán Sandy. Para cada reparación, la evaluación debe indicar si la reparación se completó por el solicitante, un contratista u otro profesional, el Programa de Reparaciones Rápidas de la Ciudad de Nueva York o una entidad de beneficencia que no recibió el pago del solicitante. Durante la evaluación de los daños, el solicitante debe identificar frente al evaluador el trabajo específico realizado y quién realizó el trabajo. El valor asignado a estas reparaciones se debe basar en precios razonables posteriores al Huracán Sandy para reparaciones similares mediante una herramienta estandarizada de estimación de costos. Para fines de valuación, las reparaciones no permanentes deben considerarse como daños sin reparar causados por la tormenta y no se incluirán en la evaluación como reparaciones completadas.

#### 5.6 Determinación de viabilidad de la elevación y reparación

Las áreas de tierra con alto riesgo de inundación se denominan Áreas Especiales de Peligro de Inundación (*Special Flood Hazard Areas* o SFHA). Se considera que todas las estructuras dentro de la llanura de inundación eventual y/o zona de viento de alta velocidad se encuentran dentro de una SFHA, según lo determinado por la FEMA. Estas unidades residenciales deben someterse a una revisión para determinar la extensión del daño y si la estructura requiere elevación. Las estructuras en la SFHA que se determinó sufrieron daños considerables a causa del Huracán Sandy o que se pueden mejorar de manera considerable con fondos del Programa deben elevarse. "Daño considerable" o "mejora considerable" son términos estándar de la FEMA que el Programa aplica a las estructuras dañadas ubicadas en la SFHA para las que el costo total de las reparaciones o el trabajo de construcción representa el 50 por ciento o más del valor de la estructura en el mercado antes de que ocurriera el Huracán Sandy. Para determinar la elevación de inundación base (*base flood elevation* o BFE) para estas estructuras el Programa necesita aplicar la mejor información disponible que la FEMA tiene sobre el nivel de inundación, además del margen libre, que es un factor de seguridad especificado en el Código de Construcción de la Ciudad.

#### 5.7 Reparaciones en estructuras sin daños considerables/mejoras considerables

Si el Programa determina que una estructura ubicada en una SFHA no tiene daños considerables y no podrá mejorarse de manera considerable, el Programa puede permitir que

se sustituya el equipo o los acabados del mismo tipo en las mismas ubicaciones. El Programa no permite un aumento en el grado de incumplimiento del Apéndice G del Código de Construcción de la Ciudad de Nueva York. Las acciones que entran en incumplimiento incluyen, pero no se limitan a:

- Acabar un sótano sin terminar,
- Crear un apartamento en el sótano,
- Agregar equipos mecánicos nuevos o adicionales, o
- Cambiar la ocupación a una con un mayor nivel de inundación del proyecto, que refleja la aplicación de los criterios de diseño para lograr una mayor elevación que la BFE

#### 5.8 Determinación de la elevación final

El Programa hace una determinación final preliminar del daño considerable y mejora considerable en función de los datos recopilados durante la evaluación de los daños. La determinación de la mejora considerable final del Programa se realiza después de que se completa la consulta del diseño. En algunos casos, la determinación del daño considerable puede demostrar que la elevación no es necesaria mientras que la determinación de la mejora considerable preliminar muestra que la elevación puede ser necesaria. En esos casos, el solicitante tendrá la opción de continuar con la elevación en base a la determinación preliminar de la mejora considerable o continuar con una consulta de un diseño sin elevación, en cuyo caso el Programa hará una determinación final en cuanto a si la elevación es necesaria.

#### 5.9 Viabilidad de la reparación

El Programa debe determinar si es viable reparar una estructura mediante un análisis basado en los costos y riesgos del posible proyecto de reparación. Las estructuras que no se puedan reparar con éxito de una manera segura, rentable y oportuna se pueden reconstruir. Generalmente, los solicitantes tendrán la opción de hacer la reparación si el costo estimado para completar todas las reparaciones y cualquier elevación requerida es inferior al 75% del costo estimado de reconstrucción de la estructura. Los solicitantes con un costo estimado de reparación o reparación y elevación entre el 75% y el 100% del costo estimado de reconstrucción pueden tener la opción de llevar a cabo la Reparación o Reconstrucción, si es posible. Si el costo estimado para la reparación o la reparación y elevación es mayor que el costo estimado de reconstrucción de la vivienda, el solicitante solamente podrá optar por la Reconstrucción.

#### 5.10 Construcción no viable

Durante todo el proceso, el Programa podrá hacer excepciones a las políticas y procedimientos del Programa para permitir la reconstrucción segura, rentable y práctica de las viviendas dañadas. En casos limitados, el Programa puede determinar que la Reparación o Reconstrucción de las estructuras de las viviendas tal y como existían antes de la tormenta pueden no ser viables debido a las condiciones del sitio.

#### 5.11 Procesamiento de excepciones debido a problemas de construcción

En casos en los que haya estructuras anexas y colindantes que compartan componentes mecánicos y estructurales críticos, se requerirá que el Programa lleve a cabo el trabajo y utilice los fondos en las estructuras y áreas que pueden no haber solicitado asistencia o que pueden encontrarse en diferentes etapas de los procesos de evaluación del Programa. En esos casos, el Programa determinará la mejor solución de ingeniería disponible y la más responsable para proporcionar una solución de vivienda a un solicitante elegible. De ser necesario, el Programa puede realizar actividades de extensión para animar a los propietarios de las viviendas que no están registrados a inscribirse al Programa o puede acelerar el trámite de una solicitud. Se podrán hacer excepciones de inscripción caso por caso para permitir que un solicitante que era elegible presente su solicitud después del cierre de la inscripción.

## 5.12 Permisos abiertos

Si un solicitante está recibiendo asistencia para reparación, el solicitante puede estar obligado a cerrar los permisos abiertos del Departamento de Edificaciones relativos a la propiedad antes de que el Programa pueda iniciar el trabajo de construcción. Si un solicitante está recibiendo asistencia para reembolso, se podrá exigir la resolución de los permisos abiertos o las infracciones originadas después del 29 de octubre de 2012 antes de que el solicitante sea elegible para recibir el reembolso.

## 6 Revisión ambiental

---

El Programa debe cumplir con la Ley Nacional de Política Ambiental (*National Environmental Policy Act* o NEPA), las normas de construcción del HUD y demás normas ambientales federales, estatales y locales aplicables a las opciones del Programa disponibles para un solicitante del BIB. Se lleva a cabo una evaluación ambiental en el emplazamiento de la propiedad residencial del solicitante para evaluar los criterios ambientales específicos requeridos por las leyes y reglamentos aplicables. El Programa también debe determinar si la vivienda del solicitante contiene ciertos peligros, como pintura a base de plomo, asbestos y moho. Si se descubren riesgos o problemas ambientales durante el proceso de revisión, el Programa tomará una determinación en cuanto a cómo deben abordarse los riesgos o problemas. En casos raros, el Programa puede descubrir una condición ambiental en la propiedad o la vivienda que no se puede solucionar y que daría lugar a la descalificación de una solicitud.

## 7 Otras consideraciones

---

### 7.1 Adaptación razonable

El Programa debe realizar adaptaciones razonables para los solicitantes del BIB con una discapacidad y hacer modificaciones razonables a sus políticas, prácticas o procedimientos para evitar la discriminación por motivos de discapacidad y asegurar un acceso significativo a los programas, beneficios y recursos. Toda adaptación o modificación que altere de manera fundamental la naturaleza de un servicio, programa o actividad del Programa será considerada irrazonable. Los solicitantes que aseguren tener una discapacidad pueden solicitar una adaptación/modificación razonable al Programa.

### 7.2 Remisión a la asesoría u otros recursos del Programa

El Programa remitirá a ciertos solicitantes al departamento de asesoría financiera y legal, cuando sea apropiado, para aclarar los requisitos y ayudar a los solicitantes a llenar las solicitudes o durante el procesamiento de sus solicitudes del BIB. En diferentes puntos durante el desarrollo del caso, los solicitantes pueden recibir remisiones para varios temas de asesoramiento, incluyendo varios asuntos relacionados con deudas, impuestos, seguro contra inundaciones, estado de salud, título de propiedad, etc. El Programa también proporciona remisiones correspondientes a programas externos aplicables, incluyendo el Programa de Tratamiento de Moho y el Programa de Reparación de Viviendas de Neighborhood Revitalization NYC (NRNYC).

### 7.3 Retiro voluntario y suspensión de la elegibilidad

El Programa puede aceptar el retiro voluntario de cualquier solicitud en cualquier momento, puesto de manifiesto mediante un documento firmado por uno o más solicitantes. El formulario de retiro se puede presentar por Internet o en cualquiera de los centros del programa de reconstrucción *Build It Back*. El Programa también puede aceptar el retiro parcial de la solicitud si el solicitante no desea recibir un tipo de beneficio para el que él o ella es elegible, pero desea conservar la capacidad de recibir otro tipo de beneficio. El Programa puede cambiar el estado de una solicitud a no elegible cuando el solicitante no participa en el Programa o si el solicitante no responde a una solicitud de información o documentación, si se da notificación por escrito al

Guía para el solicitante del Programa de Reconstrucción *Build It Back* de la Ciudad de Nueva York para viviendas de 1 a 4 unidades

solicitante sobre su falta de participación o respuesta y el solicitante no subsana el defecto dentro del tiempo especificado por el Programa.

#### 7.4 Fraude

El hecho de que un solicitante no divulgue información precisa y completa puede demorar el proceso de solicitud y podría constituir un fraude. El Programa examina los casos potenciales de fraude caso por caso. Los casos de presunto fraude son remitidos al Departamento de Investigación de la Ciudad de Nueva York. Si es necesaria una restitución, se negará la asistencia adicional a menos que la restitución se ejecute completamente.

#### 7.5 Transferencia del título de propiedad después de la tormenta

Si una persona toma titularidad de una propiedad debido a la transferencia del título de propiedad antes de la ejecución del acuerdo de subvención del Programa, el nuevo propietario puede ser elegible para recibir asistencia por parte del Programa. Para poder ser elegible, el propietario original debe haber sido dueño de la propiedad en la fecha en que ocurrió la tormenta, 29 de octubre de 2012, y la propiedad debe haber sido la residencia principal del nuevo propietario cuando ocurrió la tormenta.

La transferencia del título de propiedad puede ocurrir por muerte o por transferencia voluntaria mientras el propietario original aún se encuentre con vida. A efectos del cálculo de ingresos, los ingresos de la nueva familia se utilizan para determinar objetivo nacional. El nuevo propietario será el solicitante y debe completar toda la documentación requerida y satisfacer todos los requisitos del Programa.

Si el nuevo propietario no puede demostrar que la propiedad era su residencia principal en el momento de la tormenta o si la propiedad que se transfirió solamente contiene viviendas de alquiler, la propiedad no es elegible para recibir la asistencia del Programa.

#### 7.6 Solicitantes fallecidos

Si un solicitante fallece luego de la ejecución del Acuerdo de Subvención del Programa y no existe un copropietario que haya ejecutado el Acuerdo de Subvención, el Programa cumplirá su compromiso de reparar o reconstruir el proyecto y completará la construcción, si el nuevo propietario acepta por escrito que se continúe con el proyecto. El nuevo dueño de la propiedad no estará sujeto a los términos del Acuerdo de Subvención, y el Programa considerará al propietario original como el beneficiario de los fondos del Programa para fines del objetivo nacional. Esta política no aplica a la Adquisición para Reurbanización.

#### 7.7 Ley de Reubicación Uniforme

La Ley de Reubicación Uniforme (*Uniform Relocation Act* o URA) ofrece protección a los arrendatarios desalojados de manera involuntaria de sus viviendas, ya sea de forma permanente o temporal, como resultado de la participación en un programa de CDBG financiado por el gobierno federal. La protección de la URA no aplica a los propietarios que participan en el Programa, ya que la participación de los propietarios de las viviendas es voluntaria. Los arrendatarios, sin embargo, pueden verse obligados de manera involuntaria a desalojar la propiedad debido a las actividades de construcción. Los dueños de la propiedad tienen la obligación de pagar los costos de reubicación razonables en los que se haya incurrido asociados con la reubicación *temporal* de los arrendatarios durante la reparación o reconstrucción de una propiedad. Dichos costos pueden incluir: diferenciales de alquiler, estancias en hotel y/o gastos de mudanza, según corresponda. Sin embargo, la Ciudad es responsable del financiamiento de los beneficios para los arrendatarios desplazados de manera *permanente* de conformidad con la URA.

El Programa determina si una vivienda es apta para Reparación o Reconstrucción y si un ocupante puede permanecer en la vivienda mientras se lleva a cabo el trabajo. Esta información determina si un arrendatario va a ser desplazado de manera permanente o

Guía para el solicitante del Programa de Reconstrucción *Build It Back* de la Ciudad de Nueva York para viviendas de 1 a 4 unidades

reubicado de manera temporal. Si se adquiere una propiedad que contiene viviendas de alquiler ocupadas, los arrendatarios de dichas viviendas serán considerados como permanentemente desplazados.

### 7.8 Apelaciones

Un solicitante puede iniciar el proceso de resolución de problemas e impugnar determinaciones específicas por escrito relativas a su solicitud en cualquier momento durante el proceso del BIB. Una vez que los solicitantes presentan una Solicitud de Revisión, se inicia el proceso de revisión formal con el Programa. Si el solicitante no está satisfecho con la decisión de la Solicitud de Revisión respecto a la elegibilidad del Programa, entonces puede presentar una apelación de la decisión. La finalidad del proceso de resolución de problemas es proporcionar explicaciones y resolver los desacuerdos de manera oportuna.

Tenga en cuenta que el Programa valúa las reparaciones permanentes para el reembolso a través de la evaluación de daños. Las reparaciones se valúan con base en los precios estandarizados que tienen por objeto proporcionar un valor razonable para las reparaciones que se completaron tal como lo requiere el HUD. El Programa no aceptará Solicitudes de Revisión o Apelaciones en las que se solicite un reembolso adicional cuando un solicitante asegure que la evaluación infravaloró las reparaciones completadas.

### 7.9 Reclamos

El Programa acepta reclamos por escrito enviados por los ciudadanos a través del correo postal de los Estados Unidos en relación con el programa de recuperación por desastres *Build It Back*. El Programa hará todos los esfuerzos razonables para dar respuesta oportuna por escrito a cada reclamo de los ciudadanos en un lapso de quince (15) días laborables a partir de la fecha de recepción del reclamo, cuando proceda. Los reclamos por escrito deben enviarse por correo postal a:

NYC Build it Back  
Attn: Complaints  
14 Murray Street #150  
New York, NY 10007

El Programa también recibe reclamos informales por correo electrónico y llamadas por teléfono. Estos reclamos se responden a través del equipo dedicado al servicio de atención al cliente del Programa. Siempre que sea factible, los representantes del servicio de atención al cliente dan respuesta a los reclamos informales o los presentan ante la instancia superior correcta para darles respuesta.

### 7.10 Reclamos por discriminación

De acuerdo con la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (*New York City Human Rights Law*), no se puede negar la vivienda a los solicitantes del Programa a causa de la condición real o aparente del solicitante en cuanto a raza, credo, color, nacionalidad de origen, edad, discapacidad, género (incluso identidad de género y acoso sexual), orientación sexual, estado civil, estado de sociedad, condición de extranjería o ciudadanía, legalidad de ocupación, legalidad de fuente de ingresos, o debido a que sus hijos habitan con el solicitante. Adicionalmente, de acuerdo con las leyes federales, es ilegal discriminar a cualquier persona debido a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estatus familiar o nacionalidad de origen.

Los solicitantes pueden presentar una queja por discriminación mediante una llamada al sistema 311 de la Ciudad para ponerse en contacto con la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, al visitar [www.nyc.gov/cchr](http://www.nyc.gov/cchr) o mediante una queja directa en la oficina regional del HUD:

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/new\\_york/offices](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/new_york/offices)

### 7.11 Reclamos por fraude, desperdicio o abuso

Los reclamos por fraude, desperdicio o abuso pueden reportarse al Programa en cualquier momento, ya sea de forma verbal o por escrito. Para documentar y dar seguimiento a los esfuerzos de solución de quejas, el Programa proporcionará al reclamante un acuse de recibo por escrito al momento de recepción de la queja siempre que sea apropiado. El Programa llevará a cabo una investigación inicial de la queja para determinar si puede ser válida y transmitirá todas las quejas válidas a las autoridades locales, estatales o federales competentes para su investigación. El Programa documentará todas las conclusiones de las investigaciones, los hechos u otra información relevante en un memorando que será enviado.

### 7.12 Requisitos de cumplimiento del Programa

Todos los solicitantes que reciben un beneficio del Programa deberán ejecutar un documento de cumplimiento del programa denominado Acuerdo de Subvención que detalla sus obligaciones. El Acuerdo de Subvención contiene ciertos requisitos que los solicitantes deben comprometerse a cumplir, como mantener la titularidad de la propiedad de la vivienda por un (1) año y contar con un seguro contra inundaciones. El monto de subvención establecido en el Acuerdo de Subvención es la contribución del Programa en el proyecto. Si un solicitante no cumple con los requisitos establecidos en el acuerdo de subvención, se podrá exigir al solicitante que pague el monto de subvención en su totalidad o en parte.

### 7.13 Requisitos del seguro contra inundaciones

Las Áreas Especiales de Peligro de Inundación (*Special Flood Hazard Areas* o SFHA) están indicadas en los Mapas de Tarifas de Seguros contra Inundaciones (*Flood Insurance Rate Maps* o FIRM) publicados por la FEMA. Se considera que estas áreas tienen un alto riesgo de inundación. Los solicitantes que reciben asistencia para reparación, reconstrucción o reembolso cuyos hogares están ubicados en una SFHA o área de inundación estarán obligados, conforme a la ley federal, a contratar un seguro contra inundaciones por un monto mínimo igual al monto de asistencia proporcionado por el Programa durante el periodo de cumplimiento del Programa. Esta obligación subsiste aún después de la fecha de vencimiento del Acuerdo de Subvención, y la ley federal exige que el edificio cuente con seguro contra inundaciones durante toda la vida de la propiedad. Además, el solicitante debe informar a cualquier propietario nuevo sobre el requisito de adquirir y mantener un seguro contra inundaciones en caso de que venda la propiedad, tal como lo exige la ley federal.

De conformidad con la ley federal, el no contar con un seguro contra inundaciones puede resultar en la denegación de la asistencia federal para desastres en el futuro. Este requisito aplica a todas las personas en una SFHA o zona de inundación que ya hayan recibido asistencia de la FEMA o SBA para daños causados por inundaciones a sus viviendas.

## 8 Opciones del Programa

---

Una vez que el programa determina que un solicitante es elegible para recibir asistencia, el Programa determina las opciones que se ofertarán al solicitante. En algunos casos, un solicitante puede ser elegible para múltiples opciones, por ejemplo, ser elegible para recibir asistencia de reparación y reembolso. Para obtener información adicional sobre cada una de las opciones disponibles del Programa ingrese al sitio web de NYC Build It Back ([www.nyc.gov/recovery](http://www.nyc.gov/recovery)) o póngase en contacto con el Servicio de Atención al Cliente.

### 8.1 Opción del Programa de Reparación

Si los solicitantes reúnen los requisitos del Programa de Reparación, tendrán la opción de usar un contratista del Programa contratado por la Ciudad o elegir a su propio contratista a través de la opción Elija su propio contratista (*Choose Your Own Contractor* o CYOC). Los solicitantes que elijan la opción CYOC deben inscribir a su contratista en el Programa para que la Ciudad evalúe su elegibilidad. Para cada proyecto de reparación, el Programa preparará un alcance de la obra detallado en colaboración con el solicitante. El alcance detallado de la obra da como resultado el costo de construcción final estimado para el proyecto.

Los solicitantes no tienen permitido realizar trabajos de construcción fuera del alcance de la obra durante su participación en el Programa. Los solicitantes pueden hacer trabajos de calidad superior a las especificaciones estándar del Programa si eligen la opción CYOC. Si un solicitante en la opción CYOC elige utilizar materiales o acabados de mejor calidad, el Programa puede exigir al solicitante que use un arquitecto no proporcionado por el Programa que cuente con permiso del Estado de Nueva York para realizar el trabajo de diseño. En estos casos, el Programa reembolsará al contratista del solicitante el trabajo realizado a un precio unitario establecido igual al costo que el Programa hubiera pagado si el solicitante estuviera utilizando materiales estándar y un contratista del Programa.

Las mejoras a un nivel de calidad superior (actualizaciones) no están permitidas cuando el solicitante utilice un contratista del Programa o cuando el Programa reduzca el alcance de la obra de un solicitante debido a un Monto de Transferencia sin pagar de la coordinación de beneficios. La determinación del costo y el alcance de las actualizaciones bajo la opción CYOC se encuentran bajo el control exclusivo del solicitante y el contratista del solicitante. El Programa no ayudará al solicitante con las actualizaciones y el Programa no intervendrá en ningún conflicto que surja en relación con el trabajo fuera del ámbito de la obra. En casos en los que el costo de las actualizaciones se traduzca en una mejora considerable que requiera elevación, el propietario debe estar de acuerdo en eliminar las actualizaciones del alcance de la obra. Si el propietario no está de acuerdo en eliminar las actualizaciones, el Programa no podrá financiar ninguna parte del alcance de la obra.

## 8.2 Opción del Programa de Reconstrucción

La opción del Programa de Reconstrucción está disponible para solicitantes cuya vivienda original quedó completamente destruida, gravemente dañada o cuando el Programa determine que no sería viable reparar la vivienda. El Programa determinará el monto de la asistencia en función del tamaño y el conteo de las unidades de vivienda antes de la tormenta, menos el Monto de Transferencia que será proporcionado por el solicitante. Todas las viviendas reconstruidas en una SFHA se elevarán conforme a los requisitos establecidos en el Código de Construcción de la Ciudad de Nueva York.

El Programa de Reconstrucción cuenta con dos opciones para los solicitantes. Los solicitantes pueden optar por reconstruir su vivienda a través de un Desarrollador elegido por la Ciudad o mediante su propio contratista a través de la opción Elija su propio contratista (*Choose Your Own Contractor* o CYOC). La reconstrucción con un Desarrollador elegido por la Ciudad es ejecutada por Equipos de Desarrollo que incluyen contratistas generales, arquitectos y socios de la comunidad que se especializan en la construcción y diseño de casas pequeñas y trabajo de alcance relacionado. En la opción del Desarrollador, el Desarrollador ayudará al propietario en todo el proceso de diseño, permisos, trámites legales, construcción y cierre de operaciones. Los Desarrolladores utilizarán diseños y presupuestos revisados y preaprobados por el Programa a fin de permitir que se lleve a cabo de manera expedita la fase previa a la construcción y la construcción para los solicitantes.

La reconstrucción con la opción CYOC requiere la preselección de solicitantes de parte del Programa. Este proceso incluye una revisión de los planos y especificaciones, el presupuesto de construcción propuesto, el arquitecto y el contratista general. Se requiere la revisión y aprobación de los requisitos de preselección antes de que el Programa considere el proyecto para la asistencia de reconstrucción. El Programa revisará el arquitecto y el contratista general propuestos por el solicitante como parte de los requisitos de preselección. El contratista general propuesto está sujeto a la verificación de antecedentes y la revisión por parte del Programa antes de ser aprobado para la reconstrucción.

El programa determinará el monto de la asistencia en función del costo de reconstruir una casa nueva con el tamaño que tenía antes de la tormenta y el conteo de unidades de la vivienda. Si las condiciones del sitio y los reglamentos de zonificación lo permiten, se podría construir una casa más grande o con comodidades más costosas en la propiedad, siempre que el solicitante pague la diferencia entre el costo del Programa y el costo de construir una casa más grande.

El Programa puede poner límites a la asistencia máxima permitida para el financiamiento y las solicitudes formuladas por el solicitante para reconstruir una casa más grande o con comodidades más costosas. La decisión de limitar la asistencia de un solicitante se basará en factores como la falta de tiempo, el sentido práctico de la construcción y las características del sitio.

### 8.3 Opción del Programa de Reembolso

El Programa puede reembolsar a los solicitantes que utilizaron **fondos personales** para reparar los daños causados por el Huracán Sandy en sus hogares o para reconstruir las viviendas destruidas por Sandy. La cantidad de reembolso para la que un solicitante puede ser elegible se determina caso por caso. Los solicitantes solamente podrán recibir el reembolso si invierten fondos personales en reparaciones permanentes elegibles que sobrepasen los fondos ya recibidos de otras fuentes y que estaban destinados para reparaciones en la vivienda o su reconstrucción. Con el fin de ser elegible para un reembolso, el solicitante debe haber incurrido en gastos elegibles al completar reparaciones permanentes antes del 29 de octubre 2013 o de la fecha de la inspección de los daños del Programa, lo que ocurra primero. El Programa define la palabra "incurrido" como haber gastado los fondos o estar bajo contrato para gastar los fondos en el futuro.

Los pagos de reembolso se harán independientemente de los ingresos de la propiedad o los ingresos del propietario. Con el fin de ser elegibles para la primera ronda de pagos de reembolso, es necesario cumplir con los siguientes criterios:

- La propiedad debe estar ocupada por el propietario.
- La propiedad no debe tener ninguna deficiencia ambiental que no se pueda corregir ya que esto impediría el uso de fondos federales para el reembolso.
- Si la propiedad fue reconstruida, todo el trabajo de construcción debe estar concluido, la propiedad debe haber sido elevada correctamente (si es necesario) y debe contar con un Certificado de Ocupación del Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York.
- La propiedad no debe estar recibiendo asistencia para reconstrucción o reubicación por parte del Programa.
- La propiedad no debe estar recibiendo asistencia para Adquisición para Reurbanización o Compra Total del Estado de Nueva York.

La determinación de si la propiedad sufrió daños considerables se hace después de la evaluación de daños. Las propiedades con daños considerables no son elegibles para recibir el reembolso a menos que hayan sido elevadas correctamente conforme a los requisitos del Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York.

Los solicitantes que reciben el reembolso y la asistencia de reparación serán sometidos a una revisión por parte del Programa después de que se complete el alcance de la obra de reparación para determinar si la vivienda del solicitante tuvo una mejora considerable. Si el solicitante ya ha recibido el reembolso del Programa y se determina que la vivienda mejorará considerablemente con las reparaciones del Programa, la vivienda del solicitante debe ser elevada de conformidad con los requisitos del Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York.

### 8.4 Opción de reubicación para Breezy Point

La Breezy Point Cooperative, Inc. es una sociedad cooperativa nacional que administra la comunidad de 500 acres de Breezy Point, Queens, en la que todos los residentes pagan los costos de mantenimiento, seguridad y los costos orientados a la comunidad que están involucrados en mantener la comunidad privada. Los residentes son propietarios de sus casas y tienen acciones en la Cooperativa. Las propiedades dentro de la Cooperativa de Breezy Point no son elegibles para el Programa de Adquisición financiado por el Estado.

El programa ofrece una opción distinta para los propietarios de viviendas de Breezy Point que replica de manera efectiva el Programa de Adquisición que no está abierto para los solicitantes de Breezy Point. Los propietarios de viviendas pueden elegir la Opción de Reubicación,

siempre que la estructura sea una vivienda de 1 a 2 unidades ocupada por el propietario que tenga daños considerables o haya quedado destruida. En general, el pago de los Incentivos de Reubicación bajo esta opción es el valor de la estructura previo a la tormenta según lo determinado por un avalúo, menos los otros beneficios aplicables relacionados con el desastre recibidos por el dueño de una casa que aún no se hayan utilizado en actividades permitidas.

La aceptación del pago del Incentivo de Reubicación obliga al propietario a comprometerse a trasladarse a una nueva residencia principal fuera de Breezy Point. Si la nueva residencia principal del propietario de la vivienda se encuentra en un área de inundación, el propietario debe comprometerse a obtener y mantener un seguro contra inundaciones en la nueva residencia principal.

#### 8.5 Adquisición para Reurbanización en el Estado de Nueva York.

La Ciudad, en coordinación con el Estado de Nueva York, ofrece una opción de Adquisición para Reurbanización (*Acquisition for Redevelopment* o AFR) para la adquisición de propiedades con daños considerables o destruidas de los propietarios elegibles. Los aspirantes que elijan la opción AFR después de pasar por el proceso de admisión del Programa serán remitidos al Estado.

El Estado financiará la adquisición y el cercado inicial de los sitios y manejará el servicio de atención al cliente durante todo el proceso. El Estado llevará a cabo determinaciones adicionales de elegibilidad, verificaciones, exámenes ambientales, análisis de duplicación de beneficios, y/o revisiones del cumplimiento de la URA, incluyendo el envío de avisos y beneficios para los inquilinos desplazados de forma permanente a causa de la adquisición, según sea necesario.

Tras la revisión del Estado, la aceptación de la oferta por parte del propietario, y el cierre de la adquisición, se transferirá la titularidad de la propiedad de estos sitios a un agente de adquisición afiliado a la Ciudad ("Agente de Adquisición de la Ciudad"). El Estado llevará a cabo todos los trabajos de remediación ambiental requeridos, ya sea antes o después de transferir el sitio al Agente de Adquisición de la Ciudad. La Ciudad usará los fondos CDBG-DR para pagar los costos de financiamiento posteriores en los que se incurra, incluyendo la demolición y desmonte de las estructuras, según sea necesario, así como el abatimiento de asbestos cuando sea necesario. Los lotes baldíos pueden volver a venderse individualmente para la reurbanización, o se pueden combinar múltiples lotes baldíos para esfuerzos de reurbanización coordinados a gran escala.

Las propiedades remitidas al programa de adquisiciones del Estado estarán sujetas a las políticas y normas de elegibilidad del Estado. Si el Estado determina que una propiedad no es elegible para la AFR o si el propietario de la vivienda decide no participar en el Programa de AFR, el caso del propietario será remitido de vuelta al Programa para considerar otras opciones.

Para obtener más información ingrese a: <http://stormrecovery.ny.gov/ny-rising-buyout-and-acquisition-programs>

#### 8.6 Compra total

El Estado ofrece la opción del Programa de Compra Total de áreas atractivas conforme a la descripción contenida en el Plan de Acción del Estado. Esta opción del programa se lleva a cabo de conformidad con las políticas y procedimientos del Estado.

Para obtener más información ingrese a: <http://stormrecovery.ny.gov/ny-rising-buyout-and-acquisition-programs>